

## Gartenwohnung nahe LKH!



**Objektnummer: 961/35132**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlung-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,98 €
<b>Heizkosten:</b>	97,20 €
<b>USt.:</b>	38,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Jörg Banholzer**





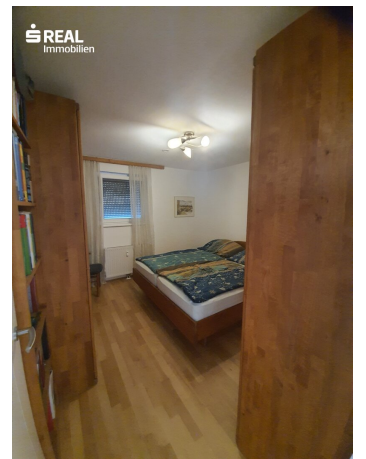
REAL  
Immobilien



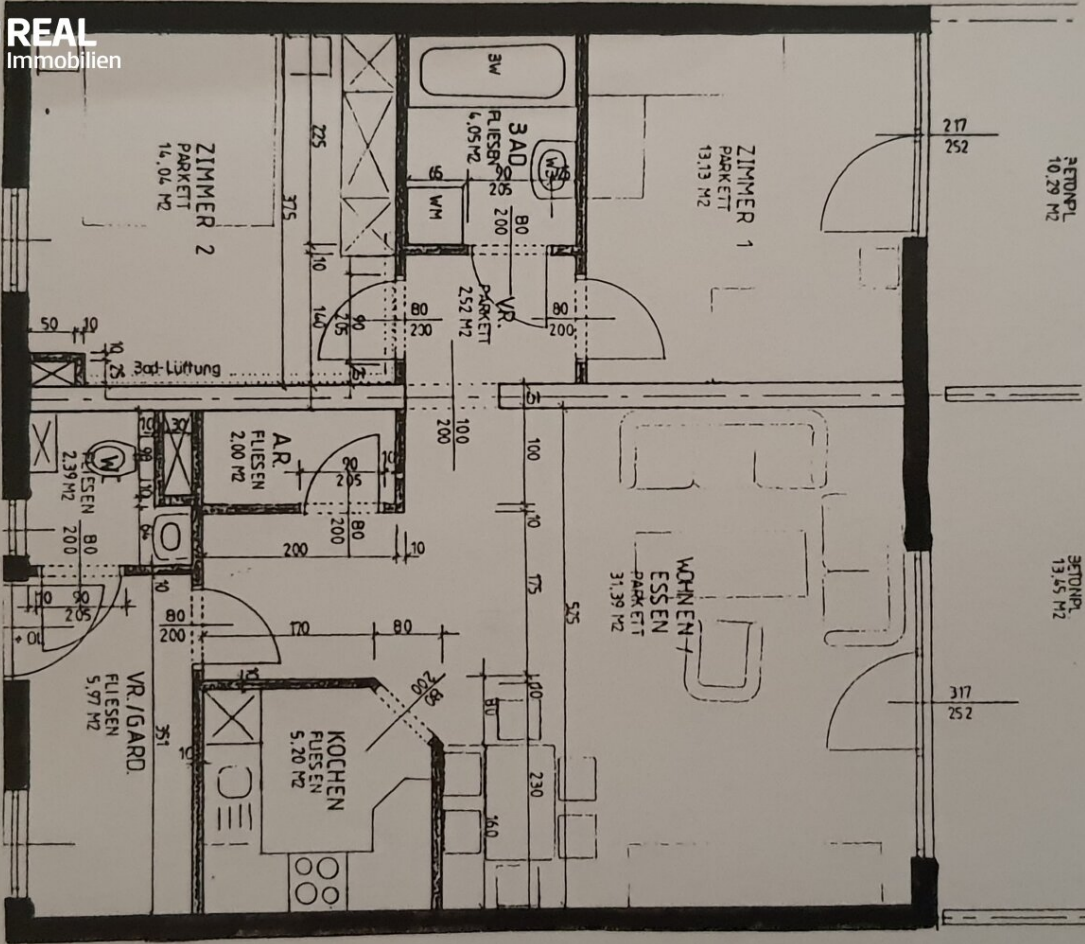
REAL  
Immobilien



REAL  
Immobilien







317  
252

317  
252

217  
252

317  
252

# Objektbeschreibung

Neuwertige 3 Zimmerwohnung Nahe LKH!

Diese Wohnung liegt in echter Ruhelage am Fuße des Ruckerlberges, sie gehen zu Fuß nur wenige Minuten zum LKH Graz. MED Campus und zur Privatklinik Ragnitz.

Die 3 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoß der modernen Wohnanlage, über den Vorraum betreten sie das Wohnzimmer, weiters verfügt sie einen Abstellraum, WC und ein Bad mit Wanne, den großzügigen Wohnraum mit gepflegter Einbauküche, zwei Schlafzimmer, sowie die 24 m<sup>2</sup> große gedeckte Terrasse samt 77m<sup>2</sup> Eigengarten mit guter Besonnung.

Bad, Böden, Türen und Terrasse wurden in den letzten Jahren bereits erneuert, die Wohnung präsentiert sich in einem perfekten Zustand.

Die Beheizung der Anlage erfolgt seit Kurzem über Fernwärme, Fahrradabstellräume und ein schöner parkähnlicher Freibereich steht ihnen zur Verfügung.

Der Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap